

# 判例研究：昭和56年頃販売された土地・建物に東日本大震災による液状化が発生する等した場合、土地・建物の販売業者等の不法行為責任、瑕疵担保責任が否定された事例

〔損害賠償請求事件、第一審：東京地裁平成24年（ワ）第2725号（甲事件）・同25年（ワ）第34608号（乙事件）、平成26年10月8日民事第17部判決、棄却、判時2247号44頁、控訴審：東京高裁平成26年（ネ）第5652号、平成27年12月15日第7民事部判決、棄却、TKC25541964〕

倉重 八千代

## I. 東京高判平成27年12月15日TKC25541964について

### 一. 事案の概要

#### 1. 事案の背景

本件は、千葉県浦安市所在の集合分譲住宅「a」（一筆の宅地（1万0369.45平方メートル。以下、「本件分譲地」という。）及びその上に建築された23棟の3階建木造家屋（連棟式区分所有建物）70戸からなる一団地（以下、「本件分譲住宅」という。）のXら（原告・控訴人・購入者）（70戸のうち30戸の住民36名。控訴しなかった一審原告5名を含む。）が、平成23年3月11日に発生した、いわゆる「東日本大震災」（以下、原則として、「本件地震」という。）を起因として、本件分譲地に発生した激しい液状化現象<sup>1</sup>（以下、「本件液状化現象」という。）により、Xら所有の分譲建物（以下、「本件分譲建物」又は「本件各分譲建物」という。）が不同沈下<sup>2</sup>により傾斜する被害（以下、「本件傾斜被害」という。）、本件分譲地上に設置された共用設備（給水管、ガス管、排水溝、擁壁、舗装道路、植栽等）が破損する被害（以下、「本件共用設備破損被害」といい、本件傾斜被害と併せて「本件液状化被害」という。）、その他の被害を受けたことについて、Y1<sup>3</sup>（被告・被控訴人・販売業者）及びY2<sup>4</sup>（被告・被控訴人・販売業者）に対して、不法行為及び瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた事案である。

#### 2. XらのYらからの本件分譲住宅の取得の経過の概要

Y1は、訴外株式会社Z5が、東京湾岸の埋立造成事業を千葉県企業庁から受託し、事業を遂行し、昭和47年より所有していた本件分譲地を、昭和55年8月30日の売買により、住宅事業用地として取得し、本件分譲地上に「鉄筋コンクリートべた基礎」<sup>6</sup>を採用した本件分譲建物の建築を建築業者に発注して建築し、昭和56年に、その一部をXらに分譲することを開始した。

Xらは、以下の4つに区分される。

- (1) 昭和56年8月4日から昭和57年3月8日までの間にY1から本件各分譲住宅をそれぞれ買い受け、昭和56年8月28日から昭和57年3月28日までの間にそれぞれ引渡しを受けた者。

共同研究：債権法改正を考える

- (2) 昭和56年8月21日にY1から本件各分譲住宅を買い受け、同年9月28日に引渡しを受けた者。
- (3) 昭和56年8月12日にY1から本件各分譲住宅を買い受け、同年9月26日に引渡しを受けた者。
- (4) 昭和56年8月4日から昭和57年9月22日までの間にY1からの直接購入者が本件各分譲住宅をそれぞれ買い受け、昭和56年8月28日から昭和57年9月22日までの間に引渡しを受け、その後、その直接購入者や転売を受けた者等から、それぞれ買い受けた者。

### 3. Y1の会社分割

Y1は、Y2との間で、平成18年5月23日、Y1の住宅事業本部の一切の事業並びに同社の複数の支店の事業のうち住宅分譲事業の各事業に関してY1が有する権利義務をY2に承継させる吸収分割契約を締結し、同年10月1日を効力発生日とする会社分割を行った。

### 4. 本件地震による液状化被害の発生

平成23年3月11日の東日本大震災において、浦安市は震度5強を記録し、これにより本件分譲地は液状化し、本件液状化被害が発生した。

このような液状化の発生機序については、昭和39年に発生した新潟地震（マグニチュード7.5、最大震度5）と同年に発生したアラスカ地震（震源はアメリカ合衆国アンカレッジ東方）を契機に研究が行われるようになった。

## 二. Xらの主張及び争点

そこで、Xらは、上記の被害及びその他の被害を受けたとして、Yらに対し、要旨、次のアからオのとおり主張して、不法行為及び瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた。

### ア 本件地盤改良義務違反

Y1は、「本件分譲地は埋立地でその地盤は軟弱であり、昭和39年6月16日に発生した新潟地震と同程度の地震が発生した場合には液状化し、これにより本件液状化被害が発生することを予見できた。そして、これらの本件液状化被害は、本件分譲地に地盤改良工事を実施することで回避することができた。

ところが、Y1は、本件分譲地の地盤改良工事を実施する義務（以下「本件地盤改良義務」という。）に違反し、これを行わなかったのであり、Xらに生じた本件液状化被害について、不法行為による損害賠償責任を負う。」

### イ 本件説明義務違反

「仮に本件地盤改良義務が認められないとしても、Y1は、本件分譲住宅の売主として、一般消費者であるXら又はその前所有者等の購入者に対し、〔1〕仮に地震が発生した場合には建物が傾く被害が生じること、〔2〕同被害を防ぐために必要な地盤改良は実施していないこと、〔3〕同被害の補正工事には数百万円単位の費用がかかることを十分に説明する義務（以下「本件説明義務」という。）を負っていたが、これに違反して何らの説明もしなかったのであり、Xらに生じた本件液状化被害について、不法行為による損害賠償責任を負う。」

### ウ 瑕疵担保責任

「仮にY1が上記各不法行為責任を負わないとしても、本件分譲住宅は通常備えるべき品質・性能を欠いていたから、Y1は、本件各分譲建物をY1から直接購入し、又は直接の購入者から相続したXらに対し、

判例研究：昭和56年頃販売された土地・建物に東日本大震災による液状化が発生する等した場合、土地・建物の販売業者等の不法行為責任、瑕疵担保責任が否定された事例  
瑕疵担保責任による損害賠償責任を負う（各Xらの予備的請求）。」

#### エ Y2の責任

「Y1は、平成18年10月に会社分割を行い、Y2は、Y1の損害賠償債務を重疊的に引受けた。」

#### オ 損害

「Xらは、本件分譲地を購入したことにより、改めて地盤改良工事に必要な費用（同工事費用、同工事のための建物取壊費用、本件分譲建物の時価相当額、同工事の前後の引越費用及び同工事期間中の賃借料）等の損害を被った。

また、Xらは、本件液状化被害の発生により、本件傾斜被害を応急に復旧するための工事費用、本件分譲地上に設置された共用設備（給水管、ガス管、排水溝、擁壁、舗装道路、植栽等）の補修工事費用の各損害を被った。

よって、Xらは、Yらに対し、上記不法行為及び瑕疵担保責任に基づき、上記の各損害額に慰謝料各500万円及び弁護士費用を加えた額並びにこれらに対する損害発生の日（本件地震発生の日）である平成23年3月11日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める。」

### 三. 本件原審（東京地判平成26年10月8日判時2247号44頁）の判断

「ア 本件分譲住宅の販売開始時である昭和56年当時の科学的知見によっては本件液状化被害の発生は予見できなかったから、Y1に本件地盤改良義務があったとは認められない、イ 昭和56年当時の科学的知見により予見できた液状化被害を防止する義務は尽くされており、Y1が本件説明義務を負っていたとは認められない、ウ 昭和56年当時の科学的知見に照らし本件分譲住宅が通常備えるべき品質・性能を欠く隠れた瑕疵があったとは認められない、エ 何らかの損害賠償責任又は瑕疵担保責任を想定するにしも除斥期間の経過及び消滅時効の完成により消滅したものと認められる」と判断して、Xらの請求をいずれも棄却した。

### 四. Xらの控訴審における補充主張

#### 1. 本件地盤改良義務の存在について

「ア Y1は、本件分譲地の埋立事業の当初からこれに関与し、本件分譲地の地盤が極めて軟弱なことを熟知しており、また、q9教授の見解も、新潟地震と同程度の地震が発生した場合には、広範囲にわたり埋立土層全体での大規模な液状化が発生する公算は極めて大きいというものであった。そして、Y1は、建物に影響の出る程度の液状化現象が発生すれば、その地震の規模には関係なく建物が傾くことは必定であり、強固な基礎がなければ建物が損壊し、強固な基礎であっても建物が傾くとともに、本件分譲地上に設置されたライフライン等の共用設備に甚大な被害が生じること、すなわち本件液状化被害の発生を予見することができた。

イ 本件液状化被害は、本件分譲地の地盤改良工事を実施し、本件液状化現象の発生を阻止することで回避することができたのであり、本件分譲住宅の建築時である昭和56年当時に地盤改良工事としてのサンドコンパクションパイル工法が確立し、その採用について技術的及び経済的な支障はなかった。

ウ 他方、Y1が本件分譲住宅に採用したべた基礎（以下「本件べた基礎」という。）は、敷地の液状化現象の発生を防止するものではなく、液状化現象に伴う建物損壊を防止する効果はあっても不同沈下による建物の傾斜被害を防止することはできないものであるし、本件分譲住宅にべた基礎を採用したとしても、本件共用設備破損被害を防止することができないことも明らかである。

また、q9教授は木造2階建ての低層軽量住宅を想定した上で液状化被害対策としてのべた基礎の採用

共同研究：債権法改正を考える

を提案しているところ、本件分譲住宅はいずれも木造3階建ての連棟式建物であって木造2階建低層軽量住宅の範疇に入らない。

そうすると、Y1が本件べた基礎を採用したことによって本件液状化被害の結果回避義務を尽くしたといえないことは明らかである。

エ ところで、不法行為の過失を構成する予見可能性の対象は、発生した結果と結果発生の機序・過程について具体的に予見する必要はなく、あくまでも結果回避義務を導き出す程度の具体性があれば足りる。

本件においても、q9教授が知り得た科学的知見に基づき、新潟地震（マグニチュード7.5、最大震度5）と同程度の地震動（地表面における最大加速度150gal）と継続時間の長い地震（繰返しせん断回数20回）が発生することで本件分譲地に大規模な本件液状化現象が生じ、本件液状化被害が生じることが予見できた以上、たまたま本件地震が主要動の継続時間が極めて長いという特性があり、繰返しせん断回数が20回を超えるものであって、これに伴う本件液状化被害の発生機序を具体的に予見することができなかったとしても、予見可能性が失われるわけではない。

オ 以上のとおり、Y1が新潟地震と同程度の地震により本件分譲地に液状化現象が発生し、本件液状化被害が発生することは予見できたのであるから、その結果回避義務としての本件地盤改良義務の存在は明らかである。」

## 2. 本件説明義務の存在について

「本件分譲住宅の販売時である昭和56年当時の科学的知見によれば、べた基礎により建物の傾きを防ぐことはできず、べた基礎の下の地盤が液状化した場合にはその上の建物は傾くことが明らかであった。

また、仮に、本件分譲住宅の販売時である昭和56年当時、本件地震のような振動時間が極めて長い異例の地震により液状化被害が発生することを予見できなかったとしても、新潟地震と同程度の地震によって液状化現象の発生が予見される限り、売主にはその情報を購入者に説明すべき義務がある。

よって、Y1が本件説明義務を負担していたことは明らかである。」

## 3. 不法行為責任の除斥期間について

「ア 本件液状化被害は、本件地震後に初めて発生したものであり、特に、傾斜した本件分譲建物やライフライン等の応急の復旧工事費用、共用設備の補修費用、健康被害やこれに伴う通院、不自由な日常生活に伴うストレスなどの精神的損害に対する慰謝料などは、本件分譲住宅の販売時に発生したものとはいえない。

そして、正義・公平の理念に照らし、本件液状化被害に伴う上記の各損害が最高裁平成16年判決の判示する『当該不法行為により発生する損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後には損害が発生する場合』に該当することは明らかである。

イ 他方、瑕疵のある地盤を購入させられたことにより地盤改良工事を余儀なくされたとの損害についても、分譲住宅の購入者は専門的知識を有しない一般の消費者であり、そのような購入者が、分譲住宅の購入後にその地盤について専門的なボーリング調査をすることは期待できず、損害の発生の把握は極めて困難であるのに、このような場合に権利行使を認めないことは被害者である住民にとって酷であるから、同様に除斥期間は経過していないというべきである。」

## 4. 瑕疵担保責任及びその除斥期間又は消滅時効について

「本件分譲地は、極めて液状化しやすい軟弱地盤であり、埋立てに使用された産業廃棄物の上に盛土もされておらず、本件分譲住宅にべた基礎が採用された以外は何ら対策が執られていなかったものであり、

判例研究：昭和56年頃販売された土地・建物に東日本大震災による液状化が発生する等した場合、土地・建物の販売業者等の不法行為責任、瑕疵担保責任が否定された事例

また、本件分譲地上に設置されたライフライン等の共用設備が本件分譲住宅の存続期間中に新潟地震と同程度の地震の発生によって容易に破損してしまうというのであるから、終の住処として平穏な居住が確保されるべき居住用不動産が有すべき品質・性状を欠く隠れた瑕疵があることは明らかである。

そして、Y1は、隠れた瑕疵の存在を知りながらこれを告げずに買主であるXらに販売したのであり、瑕疵担保責任を2年間に限る旨の特約は民法572条により無効であり、Xらは瑕疵の存在を知ってから1年以内に本件訴訟を提起しているから、除斥期間は経過していない。

また、消滅時効の起算点についても、瑕疵の存在は本件地震の発生まで認識できなかったのであるから、権利行使を現実的に期待できる本件地震発生の時をもって消滅時効の起算日とすべきである。」

## 五. Xらの控訴審における追加主張

### 1. 建築基準関係法令違反

「建築基準関係法令は、建築物の敷地、構造、整備及び用途に関する最低限の基準であり、建物やその敷地の構造の安全性を確保するものであるから、これに違反して建築物を設計し、建築工事を施工した者は、居住者の生命、身体及び財産の安全を侵害する可能性を容易に予見できる。

しかるに、Y1は、本件分譲住宅の設計及び施工において、次のアないしオのとおり、建築基準法及び同法施行令（いずれも昭和56年1月時点で施行されていたもの。……以下「旧法」及び「旧施行令」という。）のうち構造的安全性に係る規定等に違反し、また、布基礎を採用した設計図書で建築確認を申請したのにこれと異なるべた基礎を採用して本件分譲住宅を施工したのであり、このような違法行為が本件液状化被害の発生をもたらしたのである。」

#### ア 旧法19条2項違反

本件分譲地は、湿潤で液状化の危険性が極めて高い軟弱地盤である本件埋立地にあるにもかかわらず、Y1は、コンクリートガラ、アスファルトガラ、レンガ、丸太や木材の残材、木屑、軽量鉄骨、鋼管や塩化ビニール管、電線、毛布などの産業廃棄物を大量に含む土を用いた盛土を行っており、これは旧法19条2項の予定する盛土とはいえないこと、また同項の「安全上必要な措置」として地盤の改良も行われていないことから、上記の法令に違反する。

#### イ 旧法20条2項違反

「本件分譲住宅は、木造3階建ての建築物であり、旧法6条1項2号に該当する建築物（以下「2号建築物」という。）であるから、旧法20条2項により構造計算による構造の安全性の確認が要求される。

ところが、Y1は、本件分譲住宅に布基礎を採用することを前提とした設計図書による申請で建築確認を受けた後、これを変更しないままべた基礎を採用して施工したことが疑われる。」

#### ウ 旧施行令36条、38条、93条等違反

本件分譲住宅は2号建築物であり、その基礎の設計は、旧施行令36条、38条、93条を遵守して行われる必要があるところ、Y1は、原則として要求される地盤調査をしないまま、誤った前提の下に建築確認申請をしたこと、他方、本件べた基礎は、その構造耐力上の不備があることから、上記の法令に違反する。

#### エ 旧施行令79条違反

本件分譲建物に係る矩計図によれば、本件べた基礎には直径10mmの鉄筋を上下2本配置することとされているから、その厚さは、少なくとも169mm以上必要となることから、これが120mmとされていることから、上記の法令に違反する。

#### オ 設計図書とは異なる施行

設計図書とは異なり、実際には、碎石地業も捨てコンクリート地業もされておらず、地中梁リブの存

共同研究：債権法改正を考える

在も確認できず、瑕疵の存在は明らかである。

## 2. 虚偽の説明

「契約の一方当事者が、当該契約の締結に先立ち、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなかった場合には、上記一方当事者は、相手方が当該契約を締結したことによって被った損害につき、不法行為責任を負う。

そして、本件分譲住宅が建築基準関係法令に適合しているか否かは、契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき重要な情報であるところ、Y1は、Xらに対し、上記のとおり建築基準関係法令に適合しないことや建築確認と異なる施工をしたことを説明せず、また、実際とは異なる接面道路の構造図面を示すなどの虚偽の説明をしたのである。」

## 六. 東京高判平成27年12月15日TKC25541964の判断→請求棄却

### 判決要旨

#### 1. 不法行為責任としての違法性について（原判決のとおり、これを引用した。）

「Yらは本件で仮に不法行為が成立する場合がありますとしても、最高裁平成19年判決（最高裁平成19年7月6日第二小法廷判決・民集61巻5号1769頁）等からすれば、Y1が不法行為責任を負う場合は限定されるべきと主張するところ、最高裁平成19年判決は、『建物は、そこに居住する者、そこで働く者、そこを訪問する者等の様々な者によって利用されるとともに、当該建物の周辺には他の建物や道路等が存在しているから、建物は、これらの建物利用者や隣人、通行人等（以下、併せて「居住者等」という。）の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない、このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである。そうすると、建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者（以下、併せて「設計・施工者等」という。）は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買って受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきである。居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けた者であっても異なるところはない。』と判示している。」

「本件各分譲住宅が基本的安全性を欠くものであったか否かや、Y1が、そのような安全性に欠けることがないよう配慮すべき義務を怠って本件各分譲住宅を販売したか否かについては、結局、本件分譲住宅が販売された当時の技術的知見等を基に判断することになるところ、後に検討するように、不法行為の成立要件としての予見可能性や結果回避義務の判断においても同様の判断が必要になることから、本件においては、これらについて検討すれば足りるというべきである。」

#### 2. 本件地盤改良義務違反（本件液化化被害の予見可能性及び結果回避義務の存否）について（原判決の一部を引用した。）

「Y1に本件液化化被害の予見可能性があったとは認められず、したがって、その結果回避義務としての本件地盤改良義務があったとは認められない。」

「Y1には、本件分譲住宅の建築工事及び分譲販売時である昭和56年当時の科学的知見に照らし、新潟

判例研究：昭和56年頃販売された土地・建物に東日本大震災による液状化が発生する等した場合、土地・建物の販売業者等の不法行為責任、瑕疵担保責任が否定された事例  
地震と同程度の地震の発生によって、本件分譲地に液状化現象が発生することの予見可能性はあったものと認められる。

しかし、そのことから、直ちに、昭和56年当時においてY1に本件地震により発生した本件液状化現象の予見可能性があったと認められるものではない。」

「本件分譲地付近の地表面における最大加速度が174.3galにすぎなかった本件地震において発生した本件液状化現象は、主要地震動の継続時間が極めて長かったとの本件地震の特性に強く影響を受けている蓋然性が高いものと認められる。

他方、新潟地震は、マグニチュード7.5、最大震度5、地表面における最大加速度が243.3galであったが、その主要地震動の継続時間（加速度の二乗で表される加速度パワーの累積5%～95%までの時間）は26.56秒にすぎなかったから、本件分譲地に新潟地震と同程度の地震が発生した場合に液状化現象が発生したか否かは不明であり、本件の全証拠によるも、本件液状化現象と同程度の激しい液状化現象が生じたと認めることはできない。

そして、昭和56年当時の科学的知見においては、ある地盤が液状化しやすいか否かを予測することは可能であったと認められるものの、発生する液状化現象の程度を定量的に予測することが可能であったと認めるに足りる証拠はないから、結局、Y1が昭和56年当時予見できたのは、新潟地震と同程度の地震が発生した際に、本件分譲地にも液状化現象が発生する可能性が高いとの事実であるにすぎず、その際の液状化現象の程度が本件液状化現象と同程度となるとの予見可能性があったとは認められないというべきである。」

「したがって、その予見可能性を前提として、結果回避義務としての地盤改良工事を実施すべき義務があったとのXらの主張は採用することはできない。」

「URが分譲した近隣低層住宅は、2、3階建壁式鉄筋コンクリート構造の建物であり、その設計荷重（3～5t/平方メートル（＝約30～50kN/平方メートル）と想定される。）や、本件埋立地の地盤の表層（盛土及び浚渫土層）のN値の低さ（砂質土質において5～10、シルト層において0～1）やばらつきの程度から判断して、支持力不足と過大な沈下により、液状化の危険性を考慮するまでもなく、直接基礎（布基礎又はべた基礎）及び摩擦杭基礎を採用することは不可能であったと認められ、2、3階建ての低層住宅の建築に高層建物と同様の長尺（50m以上）の支持杭を採用することも採算が合わないため、URは、緩い砂質地盤に対して締固めによる支持力の増加、圧縮沈下の低減及び地震時液状化の防止を図るために地盤改良（サンドコンパクションパイル工法）を採用し、併せて、節杭（摩擦杭）工法を併用したものと認められる。

他方で、本件分譲住宅は、3階建ての木造建築物であって、べた基礎を採用したことを考慮してもその平均荷重は15kN/平方メートル（＝約1.5t/平方メートル）程度と認められ、地盤改良工事をしなければ長期地盤許容応力が確保されないとの関係にはないものと認められる。

そうすると、URが分譲した低層住宅等で地盤改良工事が実施されていることをもって、Y1が本件分譲地でも地盤改良工事を実施すべきであったということとはできない。」

### 3. 本件説明義務違反について（原判決の一部を付加訂正したほかは、これを引用した。）

「まず、Xらのうち、Y1から直接本件分譲建物を購入した者以外の者との間では、売買契約に付随する説明義務違反の問題は生じない。」

q9教授報告書の記載から、「新潟地震によって軽量木造家屋に相当の被害が出ていることも認められるから、q9教授において、新潟地震と同程度の地震による液状化の発生により本件分譲建物のような小規模軽量建物が傾斜する被害をべた基礎を採用することで完全に防ぐことができると認識していたとは認められない。

共同研究：債権法改正を考える

他方で、q9教授報告書には、『新潟地震の経験から、低層軽量住宅に対しては、地盤改良が不可欠とは認められない。』、『上水道、ガス管などの場合は、家屋への取付部を含む接合部付近の管をらせん状に曲げておく方法は有効であろう。』、『埋設管の破損を防止することが望ましいことは当然であるが、地盤が液状化するような場合、必ずしも確実な方法がないとすれば、次善の策として、破損した個所が容易に発見でき、かつ修理しやすいような設計についても検討を加えるべきであろう。』との記載があるのであり、これらによれば、q9教授の当時の液状化被害の程度に係る認識は、べた基礎を採用することで建物が傾くことが絶対にないとはいえず、ライフラインが破損する被害が出るにしても、いずれも軽微な被害に止めることができるというものであったと認められるのである。

しかし、Xらの主張する本件説明義務は、本件傾斜被害の予見可能性があることを前提とするものと解されるから、上記のとおりY1に本件液状化被害（本件傾斜被害）の発生についての予見可能性が認められるものではない以上、結局、Xらの主張はその前提を欠くものというべきであって、採用することはできない。』

#### 4. 不法行為責任の除斥期間並びに瑕疵担保責任の成否及び時効消滅について（原判決の一部を付加訂正したほかは、これを引用した。）

〔2〕不法行為による損害賠償の請求権は、不法行為の時から20年の除斥期間が経過した時点で法律上当然に消滅する（民法724条後段）。

そして、Y1は、本件各分譲住宅の買主に対し、昭和56年8月28日から昭和57年9月22日までの間に、本件各分譲住宅に係る売買契約に基づき、本件各分譲住宅を引き渡したため、遅くとも平成14年9月22日の経過により、本件各分譲住宅全ての引渡しから20年の除斥期間が経過した。

この点に関し、Xらは、本件は、最高裁平成16年判決（最高裁平成16年4月27日第三小法廷判決・民集58巻4号1032頁）の判示する『損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合』に当たるとして、損害が発生したのは本件地震が発生した平成23年3月11日であるから、同日が除斥期間の起算点であると主張する。』

〔3〕そこで検討するに、民法724条後段所定の除斥期間の起算点は、『不法行為の時』と規定されており、文言を素直に解釈すれば、加害行為時が除斥期間の起算点となる。

これを本件についてみると、Xらが不法行為に該当すると主張する行為は、地盤改良工事をすべきであったのにしないうまま本件分譲住宅を販売した行為、又は地盤改良工事を実施しておらず、地震により本件分譲建物が傾くことなどについて説明すべきであったのにこれをせず販売した行為であるから、遅くとも売買契約に基づく本件各分譲住宅の引渡しまでに加害行為は終了したものというべきである。そうすると最後に引渡しされた昭和57年9月22日以前にXら全員について除斥期間の起算点があるというべきであるから、遅くとも平成14年9月22日の経過をもって、Xら全員について20年の除斥期間が経過したものであることになる。』

〔4〕もっとも、最高裁平成16年判決は、『身体に蓄積した場合に人の健康を害することとなる物質による損害や、一定の潜伏期間が経過した後に症状が現れる損害のように、当該不法行為により発生する損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合には、当該損害の全部又は一部が発生した時が除斥期間の起算点となると解すべきである。なぜなら、このような場合に損害の発生を待たずに除斥期間の進行を認めることは、被害者にとって著しく酷であるし、また、加害者としても、自己の行為により生じ得る損害の性質からみて、相当の期間が経過した後に被害者が現れて、損害賠償の請求を受けることを予期すべきであると考えられるからである。』と判示している。

上記の最高裁平成16年判決は、身体に蓄積した場合に人の健康を害することとなる物質による損害や、一定の潜伏期間が経過した後に症状が現れる損害を例示して、『当該不法行為により発生する損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合』としているところ、地盤改良工事がされていない本件分譲住宅を購入したこと又は地盤改良工事が実施されていない本件分譲住宅を十分な説明を受けないうまま購入したことによる損害（Xらが主張するような安全な地盤とするための地盤改良費等の損害等）は、地盤改良工事が実施されていないという瑕疵のある土地を購入したことによって、既にその時点で発生しているというべきである。』

「また、Xらの主張するその余の損害、すなわち、本件地震に伴って顕在化した本件分譲建物の傾斜を復旧するための応急工事費用及び共用設備の補修工事費用（給水管入替工事、ガス管入替工事、全般土木工事、散水栓復旧工事、植栽復旧費用）の各損害及び精神的損害については、これらが本件分譲建物の取得の時点で発生していたとはいえないものの、これらの損害は、その損害の性質に鑑み、『加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に発生する損害』であるとは解されない。そうすると、これらの各損害については、いずれも、最高裁平成16年判決にいう『当該不法行為により発生する損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合』に該当するということはできない。」

〔5〕 Xは、被害者を救済すべき実質的理由として、最高裁平成16年判決があげる『被害者にとって著しく酷である』という視点は、加害行為が行われても、損害が現に発生せず、見えない以上、被害者に権利行使を期待することができないということに本質があるところ、本件においても、地震が発生して建物が傾いてしまったことにより、初めてXらは地盤改良工事が施されていない瑕疵がある土地であることを知り得たのであって（建売住宅として分譲された本件各分譲住宅について、事実上買主に地盤調査を期待することはできない。）、除斥期間の起算点を地震発生時とする必要がある旨主張する。

なるほど、実際に地震等を契機として損害が具体化する前に把握することには事実上の困難が伴うであろうことはいえるとしても、最高裁平成16年判決が例示しているような、身体に蓄積した場合に人の健康を害することとなる物質による損害や、一定の潜伏期間が経過した後に症状が現れる損害と、本件の損害を比較した場合には、損害把握の困難性にも性質上の差があるというべきである（地盤改良工事が実施されていないことによる損害は、客観的には把握することは可能であるが、最高裁平成16年判決が例示するような例は、実際に病状が現れるまで把握は不可能である。）。したがって、本件のXらの損害は、上記判決が指摘するように『損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合』とは異なるというべきである。』

〔6〕 また、Xらは、最高裁平成10年判決（最高裁平成10年6月12日第二小法廷判決・民集52巻4号1087頁）及び最高裁平成21年判決（最高裁平成21年4月28日第三小法廷判決・民集63巻4号853頁）を引用して、正義・公平の理念から、除斥期間経過による権利の消滅が認められるべきではないと主張する。

しかしながら、仮に、Xらが主張する不法行為責任が認められると仮定しても、民法724条後段の適用を制限すべきような著しく正義・公平に反する事情は認められず、また、民法724条後段の適用を制限すべき根拠となり得る条文もないため（最高裁平成10年判決及び最高裁平成21年判決は、民法158条又は160条の法意に照らし、724条後段の効果は生じないと解している。）、本件において民法724条後段の適用を制限すべき事情があるとはいえない。』

〔7〕 さらに、Xらは、Xらを含むa管理組合理事会は、Yらに対し、再三にわたり設計図書等の資料の開示を求めていたが、Y1らは、資料の存在が確認できないとして開示を一貫して拒否し続けていたのに、

## 共同研究：債権法改正を考える

本件訴訟において、それまで存在が確認できないとされていた本件分譲建物建築に当たっての仕様書及び矩計図を提出しており、Yらの不誠実な対応により、いわばXらの権利行使を阻害していたのであるから、Yらが、除斥期間を主張して責任を免れることは信義則に反し、許されないと主張する。

しかしながら、上記のとおり、不法行為による損害賠償の請求権は、不法行為の時（加害行為時）から20年の除斥期間が経過した時点で法律上当然に消滅する（民法724条後段）のであるから、裁判所は、除斥期間が経過している場合には、当事者からの主張がなくても上記損害賠償請求権が消滅したと判断すべきである。そうすると、除斥期間の主張が信義則違反であるとの主張は、主張自体失当であるといふべきである（最高裁平成元年12月21日第一小法廷判決・民集43巻12号2209頁。）

〔8〕 以上により、Xらが主張する不法行為に基づく損害賠償請求権は、除斥期間の経過により消滅したといふべきである。

そうすると、Xらの不法行為による損害賠償請求は、この点においてもいずれも理由がない。」

### 5. Y1の瑕疵担保責任の成否について（原判決のとおり、これを引用した。）

「本件各分譲地は、少なくとも、本件各分譲住宅を販売した時点の小規模建築物に係る知見等に照らし、通常有すべき品質・性能を備えていたといふべきであって、瑕疵担保責任における瑕疵があるということとはできない。

したがって、Xらの瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求（一部のXらの予備的請求）は理由がない。」

### 6. 瑕疵担保責任の除斥期間経過又は時効による消滅について（原判決のとおり、これを引用した。）

「瑕疵担保による損害賠償請求権の消滅時効は、買主が売買の目的物の引渡しを受けたときから進行する（最高裁平成13年11月27日第三小法廷判決・民集55巻6号1311頁）。

Xらは、本件は、上記最高裁判決とは、買主による瑕疵の認識可能性において事案を異にし、本件では、液状化被害が発生した平成23年3月11日をもって権利を行使し得る時点に至ったといふべきであると主張する。しかしながら、そのように解すると、結局、買主が瑕疵を知ったときから消滅時効が進行すると解するのと同様になり、瑕疵担保による損害賠償請求権について、消滅時効の規定の適用を否定するのと同じ結果となって不合理である。

したがって、瑕疵担保責任を主張するXらの本件各分譲住宅が直接買い受けた者に引き渡されてから、遅くとも商事消滅時効の期間である5年（商法522条）となる昭和62年3月28日が経過した時点で、Xらが主張する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の消滅時効は完成したといふべきである。……（もともと10年の消滅時効期間を適用しても、結論は同様である。）……」

「……上記文書がYらが確認できないとしていた文書か否かは判然としない上、そもそも、Xらが主張するYらが資料の開示を拒否した等の事実は時効期間経過後の事情であることや、その内容等を考慮すると、それをもってYらの時効の援用が信義則に反するといふことはできない。」

「以上により、Xらの瑕疵担保責任に基づく請求（一部のXらの予備的請求）は、この点においてもいずれも理由がない。」

### 7. Xらの控訴審における補充主張に対する判断

#### (1) 本件地盤改良義務の存在について

「Y1にライフライン等の共用設備に対する被害を含めて本件液状化被害の予見可能性があったとは認められないことは、引用した付加訂正後の原判決が説示するとおりである。また、本件の全証拠によるも、建物に影響の出る程度の液状化現象が発生したからといって、その地震の規模には関係なく建物が傾く

判例研究：昭和56年頃販売された土地・建物に東日本大震災による液状化が発生する等した場合、土地・建物の販売業者等の不法行為責任、瑕疵担保責任が否定された事例  
ことは必定であるともライフライン等に甚大な被害が生じるとも認められない。」

「サンドコンパクションパイル工法が費用対効果の見地から低層軽量建築物の地盤改良として確立していたと認められないことや、本件分譲住宅が木造3階建ての建築物であるとしても、その平均荷重に照らし、低層軽量建築物と同視できることについても、原判決が説示するとおりである。」

「新潟地震と同程度の地震（地表面における最大加速度243.3gal・継続時間26.56秒）によって本件分譲地に本件液状化被害と同等の被害が発生することを認めるに足りる証拠がないこと、及び、本件分譲地では、千葉県東方沖地震（地表面における最大加速度180ないし220gal程度）においては液状化現象が発生しなかった反面、本件地震（地表面における最大加速度174.3gal）において本件液状化現象が生じたことに照らし、本件液状化被害は主要地震動の継続時間が極めて長かったという本件地震の特性により発生したものである蓋然性が高いものと認められることは付加訂正後の原判決が説示するとおりであって、このような事情を考慮せずに結果発生についての予見可能性の有無を判断すべきであるとのXらの主張を採用することはできない。」

## (2) 本件説明義務の存在について

「Xらの主張する本件説明義務は、本件傾斜被害の予見可能性を前提とするものと解されるところ、その前提が認められないことは、引用した付加訂正後の原判決が説示するとおりである。」

## (3) 不法行為責任及び瑕疵担保責任の除斥期間及び消滅時効について

「この点についての判断は、付加訂正後の原判決が説示するとおりである。」

## 8. Xらの控訴審における追加主張に対する判断

「本件分譲住宅の建築については、昭和56年1月24日に確認を受けているから、建築主事により建築基準関係法令に適合していると判断されたものであり、本件の全証拠によっても、Y1にXらの主張する違法があるとは認められないし、本件分譲住宅が基本的な安全性を欠いており、これによって本件液状化被害が発生したとも認められないから、Xらの主張はいずれも採用することができない。」

→東京高裁平成27年12月15日判決は、基本的に、原判決を支持した。また、Xらの補充主張、追加主張をいずれも棄却した。

## II. 研究

### 一. はじめに

#### 1. 浦安市液状化訴訟について

千葉県浦安市の液状化をめぐる訴訟（いわゆる、「浦安市液状化訴訟」）の多くは、販売業者や建設業者側に本件地震における液状化被害の発生についての予見可能性を前提とした結果回避義務違反（地盤改良工事を実施すべき義務違反）があったか否かが主たる争点となった（他の争点については、二、「問題の所在」以下に記載）。

これらの訴訟のうち多くにおいて、販売当時、販売業者や建設業者側は、極めて継続時間が長いことを特徴とする本件地震による激しい液状化被害を予見することができなかったと判断さ

共同研究：債権法改正を考える

れ、販売業者や建設業者側の義務が否定され、購入者側の敗訴が続いた。

2. 浦安市液状化訴訟：一連の裁判例として以下のものが挙げられる。

- ①東京地判平成25年1月16日判時2192号63頁
- ②東京地判平成26年10月8日判時2247号44頁（東京高判平成27年12月15日TKC25541964の原審）
- ③東京地判平成26年10月31日判時2247号69頁
- ④東京地判平成27年1月14日TKC25524418（売主の瑕疵担保責任のみを追及した事案）
- ⑤東京地判平成27年1月30日TKC25524652
- ⑥東京地判平成27年3月27日TKC25525111

その他、⑦東京地判平成27年6月26日判時2285号71頁（元請人の下請人に対する建築瑕疵を理由とする不法行為に基づく損害賠償請求が棄却された事例）

## 二. 問題の所在

### 争点1 不法行為責任について

1. 不法行為責任としての違法性について

(1) 民法709条の不法行為の成立要件と請求権競合の問題

売主が買主との間の売買契約に基づく債務不履行責任ないし瑕疵担保責任とは別に、民法709条の不法行為の成立要件を満たした場合に、不法行為責任を負うか否かが問題となる。

(2) 請求権競合説の立場

判例及び伝統的な通説は、「1つの事実関係が複数の法規の構成要件を充足させていれば複数の請求権が成立しそれらは競合する」<sup>7</sup>という見解である。

(3) 東京高裁平成27年12月15日判決の特徴と意義

上記の問題について、東京高裁平成27年12月15日判決は、「各売買契約に基づく債務不履行責任ないし瑕疵担保責任の範疇で律せられるべき事柄であって、不法行為としての違法性はない」とのYらの主張に対し、「不動産の売主と買主の間においても、売主に過失があり買主が損害を被った場合に、不法行為の要件を備える限り、売主が買主に対し、損害賠償責任を負うことについては、仮に同時に債務不履行責任又は瑕疵担保責任を負うとしても、そのために否定しなければならない理由はない。」と判断した本件原審（東京地判平成26年10月8日判時2247号44頁）を引用して、Yらの主張を退けた。

加害者が債務不履行責任や瑕疵担保責任を負うとしても、そのために加害者の不法行為責任が否定される理由はないことから、この点についての東京高裁平成27年12月15日判決の結論は妥当であるといえる（関連裁判例として、福岡地判平成11年10月20日判時1709号77頁がある）。

## 2. 予見可能性について

### (1) 不法行為の成立要件の一つである「過失」の内容について

一般に「過失」は、「損害発生の予見可能性があるのにこれを回避する行為義務（結果回避義務）を怠ったこと」、あるいは、「損害の発生を予見し防止する注意義務を怠ること」であると解されている<sup>8</sup>。

過失の意義について明らかにした判例として、大判大正5年12月22日民録22輯 2474頁：結果回避義務説（「大阪アルカリ事件」）が挙げられる。また、裁判例として、東京地判昭和53年8月3日判時899号48頁（「スモン事件」）が挙げられる。本判決は、過失とは、「その終局において、結果回避義務の違反をいうのであり、かつ、具体的状況のもとにおいて、適正な回避措置を期待し得る前提として、予見義務に裏づけられた予見可能性の存在を必要とするもの」と判示した。

過失の認定においては、損害発生の予見可能性が、結果回避義務の有無の判断要素の一つとなる（地震の事例として、東京地判平成11年6月22日判タ1008号288頁がある）。

### (2) 過失の認定と結果回避義務・専門家としての高度な注意義務

人の生命、身体に対して、危険を伴う業務に従事する者に対して、高度な注意義務を要求した最高裁判例として、例えば、以下のものが挙げられる。

①医師の診療：最判昭和36年2月16日民集15巻2号244頁（「東大梅毒輸血事件」）

②医薬品の製造・販売：東京地判昭和53年8月3日判例時報899号48頁（上記、「スモン事件」）

また、建物の建築に携わる設計・施工者等に対して、高度な注意義務を要求した最高裁判例として、例えば、以下のものが挙げられる。

③最判平成19年7月6日民集61巻5号1769頁<sup>9</sup>

最判平成19年7月6日民集61巻5号1769頁は、建物の建築に携わる設計・施工者等（建築士をはじめとする設計者、施工者及び工事監理者）は、建物の建築に当たり、直接契約関係にない居住者等（建物利用者や隣人、通行者等）に対しても、当該建物に建物としての基本的な安全性（これらの居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性）が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うものとしている。

最判平成19年7月6日民集61巻5号1769頁によれば、建物の瑕疵について違法性が強度である場合（例えば、建物の基礎や構造体にかかわる瑕疵があり、社会公共的にみて許容し難いような危険な建物になっている場合等）に限らず、設計・施工者等がこの義務に違反したために、売買契約や請負契約の目的となる建築建物に建物としての「基本的な安全性」を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買い受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うこととなる。

### (3) 東京高裁平成27年12月15日判決の特徴

本件原審（東京地判平成26年10月8日判時2247号44頁）は、不法行為責任を負う場合の有無の

共同研究：債権法改正を考える

判断において、最高裁平成19年7月6日判決を引用し、Y1がXらに対し、本件各分譲住宅が居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような「基本的な安全性」を欠くものであり、Y1がそのような安全性に欠けることがないよう配慮すべき義務を怠って本件各分譲住宅を販売したと認められるときには、不法行為責任を負うことがあるとした。

しかし、その一方で、本件原審は、本件各分譲住宅が基本的な安全性を欠くものであったか否かや、Y1が、そのような安全性に欠けることがないよう配慮すべき義務を怠って本件各分譲住宅を販売したか否かについての具体的な判断には踏み込まず、本件分譲住宅の販売開始当時（昭和56年）の技術的知見等を基に、不法行為の成立要件としての予見可能性や結果回避義務について検討すれば足りるというべきとした。

東京高裁平成27年12月15日判決も本件原審と同じく、過失の構造論を前提とし、Y側の予見可能性の有無について検討し、本件地震により発生した、本件液状化被害の予見可能性がなく、結果回避義務違反はなかったと判断した。ただし、東京高裁平成27年12月15日判決は、控訴審におけるXらの建築基準関係法令違反に関する追加主張に対して、主として建築基準法に照らし合わせながら、本件分譲住宅が「基本的な安全性」を欠いていないことに触れた点が特徴的である。

### 3. 安全性確保義務及び説明義務について

#### (1) 安全性確保義務の重要性について

建物は基礎・地盤の状況に大きな影響を受ける。地盤にはそれぞれに個性があり、建物を建築するに当たっては、構造耐力上安全な建物を建築するために、それに対応する適切な地盤強度調査、基礎の設計、場合によっては、地盤改良等が必要となる。

一方で、業者が軟弱地盤であることを説明・告知せず、これにより注文者や買主が損害を受けた場合に、損害賠償責任が生ずると判断された事例がある（下記、(3)・(5)参照）。

#### (2) 特別法の規定との関係について

建物の基礎・地盤について、例えば、下記の法令がある<sup>10</sup>。

①建築基準法1条、同法19条2項、建築基準法施行令38条1項、同施行令93条

②「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成12年4月1日施行）（地盤不良そのものは適用外）

また、昭和56年建築基準法施行令の改正（昭和56年6月1日施行）により、新耐震基準（震度6強～7程度に対応）となる。

#### (3) 建物建築の請負契約の事例

基礎構造の欠陥に基づく不同沈下等により、建築士又は建設業者の責任が認められた裁判例として、例えば、以下のものが挙げられる。

①大阪地判昭和53年11月2日判タ387号86頁（建築士法違反・不法行為責任）

②大阪高判昭和58年10月27日判タ524号231頁（請負人の瑕疵担保責任）

③大阪高判平成元年2月17日判タ705号185頁（不法行為責任）

④福岡地判平成11年10月20日判時1709号77頁（不法行為責任）

⑤京都地判平成12年10月16日判時1755号118頁（瑕疵担保責任・不法行為責任〔建設業者・売主〕）

(4) 説明義務について

①我が国の説明義務の内容と意義について

説明義務は、契約締結過程において、情報の質及び量並びに交渉力に格差のある当事者間において、一方当事者から他方当事者に対して、信義則上、課される情報提供や説明の義務と解される（助言義務まで含まれるかは争いがある）。

②不動産売買取引と業者の説明義務の根拠として、以下の規定が挙げられる。

- ア. 宅地建物取引を業として行う宅地建物取引業者の重要事項についての説明義務（宅地建物取引業法35条）、業務に関する禁止事項（同法47条1項1号）、信義誠実義務（同法31条）
- イ. 地盤に関連する事項（宅地建物取引業法施行規則16条の4の3 1号・2号）
- ウ. 信義則（民法1条2項）、善管注意義務（民法644条・同法656条）
- エ. 自己決定権（意思決定の自由）<sup>11</sup>（民法709条・憲法13条）
- オ. 不実告知（消費者契約法4条1項1号）、断定的判断の提供（同法4条1項2号）、不利益事実の不告知（同法4条2項）

(5) 土地・建物の売買契約の事例

軟弱地盤の事案において、売主ないし宅地建物取引業者に説明義務違反があったとして、信義則ないし不法行為上、買主に対する損害賠償責任が認められた裁判例として、例えば、以下のものがある。

①東京高判平成13年12月26日判タ1115号185頁（説明・告知義務違反）

軟弱地盤であることを認識しながら説明・告知しなかった宅地建物取引業者には、信義則上の説明・告知義務違反があるとして、これにより損害を受けた買主に対する不法行為に基づく損害賠償責任が認められた事例。

②前橋地判沼田支部平成14年3月14日TKC28070878（調査・説明義務違反）

買主（原告）らが、売主（被告）から建築建物に不適な土地ではない旨の説明を受けて本件土地を購入して同土地に建物を建築したが、同土地が沈下して建物に不具合が生じたことなどから、売主に対して、不法行為、債務不履行あるいは瑕疵担保に基づき、修補費用等の損害賠償請求をした事案において、売主の職員は、本件土地の表層部にはゴミや雑材等が埋設されていることを認識し、将来、本件土地の地盤沈下等の影響によって宅地としての利用が困難になり得ることについて、十分な予見可能性があったとし、「本件土地の地盤の埋設物の存否・内容やこれが建物建築に与える影響の有無等は、原告らが本件土地を宅地として購入するか否かの意思決定をするに当たって極めて重要な事柄」であり、被告が、「本件土地を宅地として売却するに際しては、予め地盤の地質調査を十分に行い、その調査結果を適切に買主である原告らに説明すべき信義則上の義務があった」として、被告職員に「調査・説明義務を怠った債務不履行（ないし不法行為上の過失）」、また、被告に債務不履行ないし使用者責任が認められた事例。

共同研究：債権法改正を考える

③東京地判平成25年3月22日TKC25511602（調査・説明義務違反）

軟弱地盤が原因で、建物の不同沈下が起り、これにより、本件売買契約が締結された時点で、建物に多数の不具合が既に発生していたにもかかわらず、売主がこれを認識せず説明もしなかったことは、信義則上の説明義務に違反し、買主に対して、建物及び土地に瑕疵があることを認識させないまま売買契約を締結させた過失があるとして、不法行為に基づく損害賠償責任が認められた事例。

これらの裁判例は、売主側の認識や予見可能性（土地の地盤沈下や軟弱地盤の影響によって宅地としての利用が困難になり得ることについて）があったことを認めつつ、売主の説明義務違反等による不法行為に基づく損害賠償責任を認めた点で共通している。

(6) 東京高裁平成27年12月15日判決の特徴

本件原審（東京地判平成26年10月8日判時2247号44頁）において、Xらは、Y1が分譲時に、「〔1〕仮に地震が発生した場合には、建物が傾く被害が生じること、〔2〕同被害を防ぐためには地盤改良工事を実施する必要があるが、本件分譲地では実施していないこと、〔3〕建物が傾くと、補修工事により元に戻すだけでも数百万円単位の費用がかかることを十分に説明し、買主が各物件を購入すべきかどうか適切に判断し得るだけの情報を与える注意義務があった」にもかかわらず、Y1は、これらの説明すべき事実を秘して分譲したのであるから、説明義務違反による不法行為責任を負うと主張したが、本件原審は、Y1は当時の知見等からすると、べた基礎を採用したことが不十分であったということはできないことなどを理由にそのような説明をする義務の問題は生じないとした。

一方、東京高裁平成27年12月15日判決においは、Xらは、「新潟地震と同程度の地震によって液状化現象の発生が予見される限り、売主にはその情報を購入者に説明すべき義務がある」と主張したが、東京高裁平成27年12月15日判決は、Xらの主張する説明義務は、本件傾斜被害の予見可能性があることを前提とするものと解し、Y1に本件液状化被害（本件傾斜被害）の発生についての予見可能性がない以上、Xらの主張は、その前提がないことを理由にYらの説明義務違反を否定した。この判断においては、本件における具体的な説明義務の内容を明らかにしていない。

ここで、本件のような不動産取引の契約締結過程において、業者は、買主に対して、どれだけの内容の説明をすればよいのが問題となる。

業者と買主の間には不動産取引に関する知識・情報量からみて大きな格差があり、業者が、買主が売買契約を締結するかどうかを決定付けるような重要事項について、これを告げなかった場合や誤った情報を伝えた場合には、説明義務違反となり、信義則上、不法行為責任を構成する。

建築建物が建つ地盤と基礎の特質は、建物の安全性の観点から、極めて重要な事項といえる。また、これは、買主側が売買契約を締結するかどうかを決定付けるような事項であるものと思われる。

液状化被害において、単純に土地・建物の引渡時期で被害の大きさが比例しないのは、地盤の特質や地盤改良の有無、地盤に対する工法の違いがあることが考えられる。

業者は買主に対して、当該不動産の地盤・基礎について、その特性、当該地域における、液状

判例研究：昭和56年頃販売された土地・建物に東日本大震災による液状化が発生する等した場合、土地・建物の販売業者等の不法行為責任、瑕疵担保責任が否定された事例  
化被害のリスクがあるか否か、構造耐力上安全な建物を建築するための適切な地盤強度調査・基礎の設計、場合によっては、地盤改良等がどの程度行われてきたか、今後、買主に地盤改良等の負担がある場合には、その内容と販売価格との関係等について、正しい情報をできるだけわかりやすく説明し、買主に要求性能の選択を与えるべきである。本件傾斜被害の予見可能性がないことが説明義務を免れる要素ではないものと思われる。

## 争点2 不法行為に基づく損害賠償請求権の期間制限

### 1. 民法724条の期間制限の性質について

仮に不法行為が成立する場合に、民法724条後段の損害賠償請求権の期間制限との関係をいかに考えるかが問題となる。

民法724条は、不法行為による損害賠償請求権について、2つの期間制限を設けている。一つは、「被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時」という主観的起算点から3年の時効期間（民法724条前段）であり、もう一つは、「不法行為の時」という客観的起算点から20年という期間制限（同条後段）である。

### 2. 最高裁判例の見解

(1) 除斥期間と解する立場（除斥期間説）として、以下の判例が挙げられる。

- ①最判昭和54年3月15日訴月25巻12号2963頁（農地の違法な買収に関する国家賠償請求訴訟）
- ②最判平成元年12月21日民集43巻12号2209頁（「米軍不発弾処理事件」）（昭和52年12月17日に本訴を提起し、本件事故発生の日から本訴提起の日まで28年10か月余を経過した事案）

(2) 判例の修正

- ①正義・公平の理念から、除斥期間経過による権利の消滅を認めない立場

ア. 民法158条の法意による立場として、以下の判例が挙げられる。

最判平成10年6月12日民集52巻4号1087頁（「予防接種ワクチン禍事件上告審判決」）は、集団予防接種（昭和27年10月20日）の副作用で重度心身障害者となった被害者が本訴を提訴した時点（昭和49年12月5日）で被害が生じてから22年が経過していた事案であり、上記最判平成元年12月21日民集43巻12号2209頁を前提としつつ、その例外として、一種の停止事由を認めた。つまり、当時の民法158条（無能力者に対する権利）の法意に照らし、民法724条後段の効果は生じないと解した。

イ. 民法160条の法意による立場として、以下の判例が挙げられる。

最判平成21年4月28日民集63巻4号853頁（「足立区女性教員殺害事件」）は、殺害（昭和53年8月14日）から約26年後（平成16年8月21日）に加害者が自首し、DNA鑑定で白骨化した死体が被害者のものと確認（平成16年9月29日）されてから3か月の熟慮期間が経過して法定単純承認により相続人が確定してから6か月以内（平成17年4月11日）に損害賠償請求訴訟が提起され（殺害から約27年後）、加害者が故意又は重過失により、損害の顕在化を阻止している事案において、「相続人が確定しないことの原因を作った加害者は

共同研究：債権法改正を考える

損害賠償義務を免れるということは、著しく正義・公平の理念に反する」として、上記、最判平成10年6月12日民集52巻4号1087頁を引用し、「民法160条の法意に照らし、同法724条後段の効果は生じないものと解するのが相当である。」と判示した。

②消滅時効期間と解する立場（消滅時効説ないし時効期間説）

最判平成21年4月28日民集63巻4号853頁の田原睦夫裁判官の意見では、民法724条後段の規定は時効と解すべきであり、「今日の学界の趨勢及び世界各国の債権法の流れに沿うことからすれば、平成元年判決は変更されるべきである」とされ、法務省において行われている債権法の改正作業において、このような観点を踏まえた見直しがなされるべきであると指摘されている。

③除斥期間説と消滅時効説のいずれが正しいかを決めるのではなく、当該事案において、具体的正義と公平にかなう解決をしようとする立場

最判平成10年6月12日民集52巻4号1087頁の河合伸一裁判官の意見及び反対意見では、民法724条後段の規定を除斥期間と解すべき理由とならないというべきことが詳細に指摘されている。本見解は、信義則ないし権利濫用の法理、あるいは不法行為制度の目的に依拠する点が特徴的である。

### 3. 学説

民法724条後段の期間制限の性質について、初期の学説は立法趣旨から、消滅時効説を採っていたが、戦後、次第に、除斥期間説<sup>12</sup>が通説であると評価される。近時は消滅時効説<sup>13</sup>が有力となる。

### 4. 民法724条後段の長期20年の期間の起算点について

例えば、土地の造成工事の完了、土地・建物の引渡しの時点から、既に20年が経過しているというような場合に、民法724条後段の「不法行為の時」の解釈が問題となる。

### 5. 最高裁判例の見解

#### (1) 継続的不法行為

大判昭和15年12月14日民集19巻2325頁（不動産の不法占拠の事案）が、継続的不法行為による損害賠償請求権の消滅時効は、当該行為により日々発生する損害を被害者が知った時から新たに進行するという逐次進行説を採った。

#### (2) 蓄積進行型健康被害・遅発型健康被害

加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生するような場合には、724条後段の「不法行為の時」（期間の起算点）を「加害行為時」ではなく「損害の全部又は一部が発生した時」と解し、被害者の救済を図ろうとする立場がある。例えば、以下の判例が挙げられる。

①最判平成16年4月27日民集58巻4号1032頁（「筑豊じん肺訴訟上告審判決」〔国賠関係〕）

②最判平成16年10月15日民集58巻7号1802頁（「水俣病関西訴訟上告審判決」）

③最判平成18年6月16日民集60巻5号1997頁（「予防接種B型肝炎訴訟上告審判決」）

(3) 特別法による修正

鉱業法115条2項では、損害賠償請求権を行使する際の期間の起算点につき、「進行中の損害については、その進行のやんだ時から起算する。」と規定されている。

また、製造物責任法5条2項では、製造業者等の責任期間の起算点につき、「身体に蓄積した場合に人の健康を害することとなる物質による損害又は一定の潜伏期間が経過した後に症状が現れる損害については、その損害が生じた時から起算する。」と規定されている。

6. 民法724条後段の期間制限が争われた裁判例

土地の瑕疵・建物の瑕疵をめぐる裁判例として、以下のものがある。

- ①東京高判平成22年11月24日判自355号47頁（地盤沈下の事案：「鹿島臨海工業地帯造成代替地地盤沈下損害賠償請求控訴事件」〔茨城県〕）
- ②東京高判平成25年10月31日判時2264号52頁（建物プール天井裏の鉄骨の錆による腐食の事案）
- ③東京地判平成26年2月28日TKC25517919（防水処理の不備による建物の構造体〔木材〕の腐朽の事案）
- ④東京地判平成27年3月27日TKC25525111（液状化被害による建物の不同沈下の事案：「浦安液状化事件」）
- ⑤仙台地判平成27年8月4日TKC25541099（宅地の一部崩落と建物の不同沈下の事案）

いずれも、訴訟提起が、土地造成完了日ないし土地・建物の引渡しから20年を経過していた事案において、上記①②③⑤は、民法724条後段の期間制限の性質を除斥期間と捉え、不法行為に基づく損害賠償請求権に係る除斥期間の起算点（「不法行為の時」）を「加害行為時」（最判平成16年4月27日民集58巻4号1032頁の法理を適用せず）とし、造成工事完了時や土地・建物引渡時を起算点とし、20年の経過により、請求権自体が消滅しているものと解した。ただし、上記①の裁判例は、最高裁平成16年判決の射程が人的被害だけでなく物的被害にも及ぶ余地があるとした点に特徴がある（しかし、本件地盤沈下に係る損害については、加害行為時に発生した損害の拡大損害とし、また、本件旧建物の修復に係る損害については、「偶然的事情により発生した損害」と解することにより、「当該不法行為により発生する損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合」には該当しないと判断し、除斥期間の起算点を加害行為時より後にすることを認めなかった）。

また、上記①②③⑤の中で、被害者救済の法理（最判平成10年6月12日民集52巻4号1087頁、最判平成21年4月28日民集63巻4号853頁）による事例のように、民法724条後段の適用を制限すべきような著しく正義・公正に反する事情があったとしたものはなかった（なお、④は不法行為責任の成立を認めず、民法724条後段について検討するまでもないとした）。

7. 学説

民法724条後段の起算点について、建売住宅の瑕疵の事案において、「注文住宅の場合と同様に、

共同研究：債権法改正を考える

損害発生の時、すなわち、損害が客観的に認識可能な程度に顕在化した時」とする見解<sup>14</sup>、浦安液状化訴訟の事案において、「損害発生時」（本件では、地震発生時の平成23年3月11日）とする見解<sup>15</sup>がある。

一方で、「土地の引渡しを受けた後かなりの年数が経過した後になって、その土地上に建築した建物に亀裂が生じ、その建替えを余儀なくされたというような事案では、その損害は、損害の性質に着目する限り、建物の建築という偶発的事情により生じた損害といえる上、偶々その土地を所有していれば20年以上前の土地造成について責任を問うことができる」とすれば、それは余りにも行き過ぎた解釈といわざるを得ない」とし、蓄積進行型や遅発型の健康被害の事案とは異なるとする見解がある<sup>16</sup>。

## 8. 債権改正法の議論

これまで、この2つの期間制限を定めた民法724条の規定に対して、様々な見直しが議論されてきた。例えば、①債権一般についての原則的な時効期間の見直しと合わせて、民法724条の規定を廃止すべきかどうかの議論、②民法724条前段に規定されている3年の時効期間を5年とすべきかどうかの議論、③生命・身体等の侵害による損害賠償請求権については、被害者（債権者）を特に保護する必要性が高いことから、原則的な時効期間よりも長期の期間を定めるべきであるという議論、④民法724条後段を除斥期間とする考え方の採否についての議論、⑤期間の起算点についての議論等があった。

議論の結果、民法724条後段の性質については、債権法改正法案は、消滅時効説の立場を採ることを明らかにした。

## 9. 東京高裁平成27年12月15日判決の特徴

本件原審（東京地判平26年10月8日判時2247号44頁）及び東京高裁平成27年12月15日判決は、不法行為責任を構成しないとしつつ、民法724条後段の適用についても検討し、その期間制限の性質について、除斥期間とした点、Xらの主張する地盤改良費等の損害が、地盤改良工事が実施されていないという瑕疵のある土地を購入したことによって、既にその時点で発生していると、その起算点を「加害行為時」（引渡時）とした点が特徴的である。

一方で、本件地震による液状化によりXらが被ったと主張する損害（本件分譲建物の傾斜を復旧するための応急工事費・共用設備の補修工事費用の各損害、精神的損害等）については、本件原審が、「本件分譲住宅の取得による損害が、具体化し又は形態を変化させ、あるいは拡大したに過ぎないもの」というべきとしたのに対し、東京高裁平成27年12月15日判決は、取得時には発生したとはいえないものの、「これらの損害は、その損害の性質に鑑み」、「加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に発生する損害」であるとは解されないとした。液状化被害による損害について、両判決の説示は若干異なるものの、結果的に、両判決は、本件の場合「当該不法行為により発生する損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合」（最判平成16年4月27日民集58巻4号1032頁）に該当しないと解した点で一致している。

さらには、東京高裁平成27年12月15日判決は、本件Xらの事情は、最判平成10年6月12日民集

判例研究：昭和56年頃販売された土地・建物に東日本大震災による液状化が発生する等した場合、土地・建物の販売業者等の不法行為責任、瑕疵担保責任が否定された事例52巻4号1087頁、最判平成21年4月28日民集63巻4号853頁の事案のように民法724条後段の適用を制限すべきような著しく正義・公正に反するものではないことを明らかにした本件原審の判断を支持し、Xらの民法724条後段の期間経過による権利消滅が認められるべきではない旨の主張を退けた。

近時、民法724条後段の規定を消滅時効と解する立場が有力となり、あるいは、信義則・権利濫用法理や不法行為制度の法理から妥当な救済を図ろうとする立場が注目される中、民法724条後段の期間制限の性質、起算点について、今後、被害者救済を導くための在り方を主眼とした見解が模索されるべきである。

### 争点3 売主の瑕疵担保責任について

#### 1. 民法570条の「隠れた瑕疵」について

売買の目的物に隠れた瑕疵（当該目的物が通常有すべき品質・性質を欠くこと）があった場合、瑕疵担保期間内であれば、原則として、売主は買主（善意無過失）に対して、瑕疵担保責任を負う。売主の瑕疵担保責任は無過失責任である。

#### 2. 軟弱地盤における造成土地（地盤）・建物の瑕疵について

土地を造成したが、地盤の支持力低下により、建物の不同沈下等が発生した場合、軟弱地盤であることが地盤自体の瑕疵となるのではなく、本件の瑕疵となるのは、一般的には、軟弱地盤に対する「地盤改良の要否や基礎形式の選択を誤ったこと等といった建物の設計・施工上の瑕疵」があったときと考えられている<sup>17</sup>。このような場合、土地・建物の売主の瑕疵担保責任の有無が争われた裁判例として、以下のものが挙げられる<sup>18</sup>。

##### ①仙台地判平成4年4月8日判タ792号105頁

震度6の地震により、陥没等の被害のあった土地に「隠レタル瑕疵」がなかったとされた事例。本判決は安全性の有無の基準の判断に、少なくとも震度5程度の地震の耐震性を要求した。

##### ②仙台高判平成12年10月25日判時1764号82頁

分譲地の人工地盤が軟弱であり、震度5の地震動の強さに耐えられず、耐震性において「隠レタル瑕疵」があったとして、売主の瑕疵担保責任に基づき、買主の損害賠償請求が認められた事例。

##### ③名古屋高判平成22年1月20日TKC25442126

分譲地の地盤が軟弱であり、地盤改良を要するというのは瑕疵に当たり、またその性状から「隠れた瑕疵」があるとして、売主の瑕疵担保責任に基づき買主の損害賠償請求が認められた事例。

本判決は、買主の「無過失」を「隠れた瑕疵」の有無との関係で検討したが、買主の「無過失」及び「隠れた」という状態を解消するためには、業者が買主に対して説明を尽くさなければならぬという関係を明らかにした点に意義がある。

#### 3. 東京高裁平成27年12月15日判決の特徴

東京高裁平成27年12月15日判決は、Xらの「本件分譲地は、極めて液状化しやすい軟弱地盤であり、埋立てに使用された産業廃棄物の上に盛土もされておらず、本件分譲住宅にべた基礎が採

共同研究：債権法改正を考える

用された以外は何ら対策が執られていなかったものであり、また、本件分譲地上に設置されたライフライン等の共用設備が本件分譲住宅の存続期間中に新潟地震と同程度の地震の発生によって容易に破損してしまうというのであるから、終の住処として平穏な居住が確保されるべき居住用不動産が有すべき品質・性状を欠く隠れた瑕疵があることは明らかである。」との補充主張に対し、本件原審（東京地判平成26年10月8日判時2247号44頁）（「本件各分譲地は、少なくとも、本件各分譲住宅を販売した時点の小規模建築物に係る知見等に照らし、通常有すべき品質・性能を備えていたというべきであって、瑕疵担保責任における瑕疵があるということはできない。」）が説示するとおりとした。

本判断に当たり、本件原審は、千葉県東方沖地震を始め、浦安市における本件地震以前の震度5程度の地震においても、本件各分譲地に液状化による被害が発生しなかったこと、当時の知見等に照らして不合理な点のないq9教授報告書等に基づき、Y1が、べた基礎を採用したことが不十分であったということはできないこと、本件地震により本件各分譲地が液状化被害を受けることは予見できなかったことを考慮している。東京高裁平成27年12月15日判決が支持した原審の瑕疵担保責任の有無の判断要素は、従来の裁判例と上記の点で多くが共通するものの、本件分譲住宅の品質・性能の判断に当たっては、不法行為責任の有無の判断と同じく、当時の知見等に照らし、本件地震の特殊性についての予見可能性に依拠している。

#### 争点4 瑕疵担保責任追及の期間制限について

1. 債権の消滅時効（民法167条1項）と1年の期間制限（民法570条・566条3項）との関係  
仮に売主の瑕疵担保責任が認められる場合に、瑕疵担保責任追及の期間制限との関係をいかに考えるかが問題となる。

#### 2. 最高裁判例の見解

最判平成13年11月27日民集55巻6号1311頁は、道路位置指定のある土地を買い受けた買主が、売主に対し、瑕疵担保責任による損害賠償を請求したのが本件宅地の引渡しを受けた日から21年余りを経過していた事案において、「瑕疵担保による損害賠償請求権に消滅時効の規定の適用がないとすると、買主が瑕疵に気付かない限り、買主の権利が永久に存続することになるが、これは売主に過大な負担を課するものであって、相当といえない。したがって、瑕疵担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用があり、この消滅時効は、買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行すると解するのが相当である。」と判断し、瑕疵担保による損害賠償請求権は、買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行すると解し、民法167条1項を適用し、10年の消滅時効にかかることを最高裁で初めて明らかにした。

#### 3. 東京高裁平成27年12月15日判決の特徴

本件原審（東京地判平成26年10月8日判時2247号44頁）は、Xらの瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は理由がないとしつつも、瑕疵担保責任についての消滅時効の起算点の判断も示した。

つまり、本件原審は、上記、最判平成13年11月27日民集55巻6号1311頁に従い、本件において

判例研究：昭和56年頃販売された土地・建物に東日本大震災による液状化が発生する等した場合、土地・建物の販売業者等の不法行為責任、瑕疵担保責任が否定された事例も、瑕疵担保による損害賠償請求権の消滅時効の起算点について、Xらの主張する、「損害発生時」（液状化被害が発生した平成23年3月11日）ではなく、「引渡時」（直接の買主が売買の目的物の引渡しを受けた時）と解し、引渡時から5年（商法522条）の消滅時効の期間が経過し、Yらが消滅時効を援用したため、Xらは、瑕疵担保責任を理由とする損害賠償請求権を行使することはできないものと判断した。

もっとも、最判平成13年11月27日民集55巻6号1311頁は、売主による消滅時効の援用が権利濫用に当たるか否かを審理させるべく本件原審に差戻しをしていることから、事案ごと個別具体的に買主保護のために対処をなしうる余地のあることが示唆される<sup>19</sup>。

この点につき、本件原審は、Yらによる消滅時効の援用が権利濫用に当たるか否かを審理したが、結局は、Yらには信義則違反もなかったと結論付けている。

東京高裁平成27年12月15日判決は本件原審を支持し、瑕疵担保による損害賠償請求権の消滅時効の起算点について、最判平成13年11月27日民集55巻6号1311頁と整合性を保ったものの、Xらの主張を全て認めることはなく、この判断においても、Xらに厳しい結果をもたらすこととなった。

### 三. 私見

以上、東京高裁平成27年12月15日判決の各争点について、考察したが、このうち2つの争点につき、さらに、私見を述べておきたい。

#### (1) 予見可能性について

東京高裁平成27年12月15日判決は、Y1が、q9教授報告書等に基づき、本件各分譲住宅の販売開始時（昭和56年）の知見、調査・検討結果を踏まえ、鉄筋コンクリートべた基礎を採用したこと、従来発生した地震では、本件各分譲地に液状化被害がなかったこと、本件報告書には、当時の知見等に照らして不合理な点のないこと、Y1が、べた基礎を採用したことが不十分ではなかったことなどを挙げ、本件地震のような規模（継続時間の長さも含む。）の地震が発生し、本件分譲地に液状化被害が発生することについて、Y1に予見可能性があったと認められない、と説示した本件原審（東京地判平成26年10月8日判時2247号44頁）を支持した。

東京高裁平成27年12月15日判決は、本件原審と同様に、不法行為責任（結果回避義務としての地盤改良工事実施義務違反・説明義務違反）及び瑕疵担保責任の有無の判断において、予見可能性を重要な要素としており、このような判断方法は、従来の過失の構造論を前提とした判例・裁判例の立場に沿うものといえる。

しかし、今回の予見可能性の内容は、地震に関するものであり、しかも、本件地震のような規模（継続時間の長さも含む。）の地震が発生し、液状化被害が発生することを内容としており、これを予測することは困難と言わざるを得ない。

我が国では、世界的に見ても地震の発生が多く、地震・津波・液状化被害予測とその対策、発災後の復旧・復興対策等について、日々研究が進められているが、次々と新たな現象が起り、課題が生まれ、未解明な部分が多いのが現状である。このような事実を考慮すると、責任の有無

共同研究：債権法改正を考える

の判断において、本件地震における想定外の現象についての予見可能性を重要な判断要素とすることの妥当性について、今後も検討の余地があるものと思われる。

## (2) 民法724条後段について

東京高裁平成27年12月15日判決は、上記のとおり、Y1に予見可能性がなかったと判断することにより、Y1の不法行為責任や瑕疵担保責任を否定しつつも、さらに、不法行為責任や瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の期間制限についても検討した。このような判断方法により、Xらの請求を認めないという見解が強調される。

東京高裁平成27年12月15日判決は、民法724条後段の法意については、除斥期間説の立場である、最判平成元年12月21日民集43巻12号2209頁、瑕疵担保責任による損害賠償請求権の消滅時効規定の適用については、引渡時説の立場である、最判平成13年11月27日民集55巻6号1311頁と整合性を保っており、従来判例の見解に沿うものといえる。

しかし、東京高裁平成27年12月15日判決は、最判平成元年12月21日民集43巻12号2209頁の判断ほどの硬直性はないものの、被害者保護の立場から言えば課題を残す。

## 四. おわりに

東京高裁平成27年12月15日判決では、予見可能性の問題、権利行使期間の問題等といった、Xらが乗り越えなければならない法的問題がいくつも立ちはだかる。

本件地震により、生活の基盤・終の棲家ともなる購入建物に不同沈下をはじめとする液状化被害が生じ、Xらが財産的にも精神的にも被った損害は計り知れない。

本件は、小規模住宅（軽量住宅）の建築に当たっての液状化対策等を定める法令の未整備の問題が明るみとなった事案でもあり、社会に与えた影響は大きいものと思われる。

建物が建つ地盤と基礎の特質は、建物の安全性の観点から、極めて重要な事項であり、買主側が売買契約を締結するかどうかを決定付けるような事項であるものと思われる。

契約締結過程において、買主が、業者から、地盤や基礎の状態や液状化被害のリスクについて、十分な説明や情報開示をされず、よく理解しないまま取引をすることのないよう、業者は買主に対して、これらについての正しい情報をできるだけわかりやすく説明し、買主に要求性能の選択を与えるべきである。

また、少なくとも地震を起因とした液状化被害が予測される地域においては、国・自治体・業者の責任と買主・住民の保護といった観点から、小規模住宅の建築に当たっての液状化対策等を定める法令の検討や買主・住民の合意形成を得ながらの液状化対策を講じることが課題となろう。

〔付記〕本稿作成に当たっては、研究会のメンバーの先生方から貴重な御意見を頂き、御礼申し上げます。なお、脱稿後、最高裁判所において、平成28年6月15日付で、本件Xらの上告棄却の決定がなされた。

以上

1 液状化現象とは、「地震により地盤が一時的に液体のようなになる現象」のことをいうとされる。また、液状化とは、「水分を含んだ緩い砂質の地盤で発生しやすい現象」であり、「このような地盤では、地震が発生する前には、砂粒同士が接触していることによって建築物を支えているが、地震が発生して地盤が強い振動を受けると、それまでに互いに接して支え合っていた砂粒が崩れ、より詰まった状態に変化しようと移動する。このとき、砂粒の間に含まれている水は、周りの砂から力が加えられ、水圧（間隙水圧）が上昇するが、砂粒間の圧力と間隙水圧が等しくなると、砂粒が浮き上がり液体状になる。このような状態が液状化であり、砂地地盤又は地中に支持されていた構造物は支えを失い、地上の重い構造物は沈下し、軽い構造物は浮上する。」とされる（東京地判平成26年10月8日判時2247号49頁「事実及び理由」より）。

東日本大震災より前には、新潟地震（昭和39年）、十勝沖地震（昭和43年）、千葉県東方沖地震（昭和62年）、北海道南西沖地震、釧路沖地震（いずれも平成5年）、兵庫県南部地震（平成7年）、新潟県中越地震（平成16年）等で、沿岸部の埋立地や河川沿いの砂地盤で液状化被害が発生していた。

2 建物の基礎や構造物が傾いて沈下すること。

3 「不動産の売買、住宅地・工業用地等の開発・造成及び販売等の事業を営む株式会社」

4 「不動産の売買及び仲介等の事業を営む株式会社」

5 昭和35年に設立され、本件分譲地及び東京ディズニーランドの敷地を含む浦安市の埋立造成事業を千葉県企業庁から受託し、同事業を遂行した株式会社。

6 「べた基礎」とは、「構造物の広範囲な面積内の荷重を単一の基礎スラブ又は格子梁と基礎スラブで地盤に伝える基礎」で、「鉄筋コンクリートべた基礎」とは、「基礎全面にわたって鉄筋コンクリートを打設した基礎」のことをいうとされる。

7 小林秀之「請求権の競合」内田貴・大村敦志編『民法の争点』ジュリ増刊（有斐閣、2007年）195頁。

8 内田貴『民法Ⅱ〔第3版〕』（東京大学出版会、2011年）339-340頁。

9 最判平成19年7月6日民集61巻5号1769頁は、Xら（原告・控訴人＝被控訴人・上诉人）が9階建て共同住宅・店舗として建築された建物を建築主から購入したが、同建物の壁、廊下、バルコニー、床スラブにはひび割れ、床スラブには鉄筋量不足や鉄筋の露出、バルコニー手すりにはぐらつき等の瑕疵があったため、設計・管理者Y1（被告・被控訴人＝控訴人・被上诉人）に対しては不法行為に基づく損害賠償請求を、施工業者Y2（被告・被控訴人＝控訴人・被上诉人）に対しては請負契約上の地位の譲受けを前提として瑕疵担保責任に基づく瑕疵修補費用又は損害賠償請求をするとともに不法行為に基づく損害賠償請求をした事案である。

10 平成25年4月1日付で、国土交通省が、「宅地の液状化被害可能性判定に係る技術指針」を公表した。

11 権利としての自己決定権（意思決定の自由）からの説明については、潮見佳男「説明義務・情報提供義務をめぐる判例と理論」判タ1178号（2005年）12-14頁。「憲法13条の幸福追求権（もしくは、それが反映した民法709条の「権利」）と結びつけて説明義務・情報提供義務を捉える立場」である。

12 我妻榮＝有泉亨『債権法Ⅱ』〔法律学体系コンメンタール編3〕（日本評論社、1951年）592頁、加藤一郎『不法行為〔増補版〕』（有斐閣、1981年）263頁、広中俊雄『債権各論講義〔第五版〕』（有斐閣、1979年）489頁、四宮和夫『事務管理・不当利得・不法行為・中・下巻』（青林書院、1998年）651頁、川井健『民法教室 不法行為法〔第二版〕』（日本評論社、1988年）283頁、松坂佐一『民法提要 債権各論〔第五版〕』（有斐閣、1993年）375頁、幾代通『民法総則〔第二版〕』（青林書院、1997年）603頁、石松勉「民法（債権法）改正議論における不法行為 損害賠償債権の期間制限に関する一試論（1）」福岡大学法学論叢 56巻2・3号（2011年）148頁、同（2・完）56巻4号（2012年）352頁、ほか。

13 内池慶四郎『不法行為責任の消滅時効』（成文堂、1993年）251頁以下、石田喜久夫「消滅時効と除斥

共同研究：債権法改正を考える

期間」法セミ328号（1982年）123頁、柳沢秀吉「批判」金商622号（1981年）52頁、徳本伸一「民法七二四条における長期20年の期間制限の性質について」金沢法学27巻1・2合併号（1985年）253頁以下、松久三四彦「批判」『ジュリスト平成元年度重要判例解説』ジュリ957号（1990年）84頁、松本克美「批判」ジュリ959号（1990年）110頁、半田吉信「批判」民商103巻1号（1990年）140頁、ほか。

14 松本克美「建築瑕疵の不法行為責任と除斥期間」立命館法学2012年5・6号（345・346号）780頁。

15 小杉公一「浦安市住民による液状化訴訟の争点」特集「東日本大震災 3年間の軌跡とこれから」都市住宅学86号（2014年）36頁。

16 伴義聖・山口雅樹「批判」判自355号9頁。

17 日本弁護士連合会消費者問題対策委員会編『欠陥住宅被害救済の手引〔全訂3版〕』（民事法研究会、2008年）177頁。

18 買い受けた土地の地中に埋められた産業廃棄物を起因とする土壌汚染等の事案において、売主の説明義務違反、告知義務違反を理由とする不法行為責任や「隠れた瑕疵」に該当するとして売主の瑕疵担保責任を認めた裁判例（例えば、①大阪高判平成25年7月12日判例時報2200号70頁、②東京地判平成26年11月17日TKC25522757）がある。

19 田高寛貴「批判」法セミ569号（2002年）99頁。